

## Stadt Verden (Aller)

### Stadtentwicklung

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 109**  
„Campus“

-Verfahren nach § 13 a BauGB-



Ofener Straße 33 a  
26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210  
info@ p3-plan-partner.de

Entwurf

Stand: 27.03.2026

<b>1</b>	<b>Anlass / Ziel / Planerfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestand / Planziele / Abwägung der berührten Belange</b> .....	<b>6</b>
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.....	13
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit.....	13
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von Versorgungsstrukturen.....	14
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes.....	14
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften .....	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) .....	15
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel .....	17
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft .....	18
3.10	Belange des Verkehrs.....	19
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes .....	19
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	20
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft.....	20
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden .....	22
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen .....	22
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>22</b>
4.1	Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen .....	22
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick .....	24
<b>5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung</b> .....	<b>26</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### Anlass

Anlass der Planung ist die 2018 erfolgte Zusammenlegung der Hauptschule und der Realschule zur Oberschule in Schulträgerschaft der Stadt Verden (Aller). Bisher bestehen weiterhin zwei Schulstandorte, die nun auf dem Gelände der ehemaligen Realschule zusammengelegt werden sollen. Mit der Zusammenlegung soll eine Anpassung des Gebäudebestands der ehemaligen Realschule an das neu erstellte pädagogisches Leitbild erfolgen. Nach Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 20.07.2021 soll die erforderliche hochbauliche Bestandsanpassung und -erweiterung mit einer umfassenden Neuorganisation der bestehenden Frei- und Sportanlagen einhergehen. Der vorhandene Sportplatz soll in diesem Zuge in einen „Campuspark“ umgewandelt werden.

Das Areal aus Schule, zukünftiger Grünanlage sowie der nördlich gelegenen Aller-Weser-Halle soll dabei als Gesamtensemble betrachtet und unter dem Titel „Campus“ zukunftsfähig entwickelt werden.

**Ziel** Die Stadt Verden (Aller) führt ein Bauleitplanverfahren für den Bereich des Verdener Campus durch mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau der Schule und die Umgestaltung der ehemaligen Sportanlagen zu einer hochwertigen und klimaverträglichen öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Hierfür sollen im Bereich der Schule im Süden sowie der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) im Norden des Plangebiets Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Die derzeit enggefassten Baugrenzen für die Hochbauten sollen hierbei auf die Zukunft gerichtet moderat angepasst werden und einen gewissen Spielraum bieten. Der Bereich des Sportplatzes soll zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

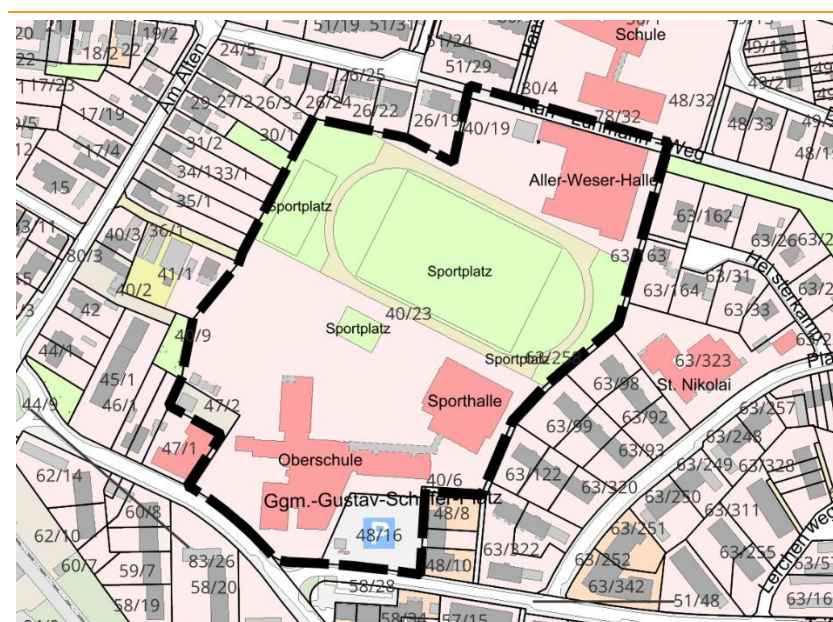
**Planerfordernis** Für das Plangebiet besteht derzeit Baurecht durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 III „Realschule und Freianlagen“ sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 I „Sporthalle am Karl-Luhmann-Weg“. Die Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Umsetzung der städtebaulichen und klimapolitischen Ziele ist daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Campus“ erforderlich. Die Planung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungsbeschluss** Der Verwaltungsausschuss der Stadt Verden (Aller) hat am 09.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Campus“ gefasst.

**Lage / Größe** Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Verden (Aller), zwischen Moorstraße und Trift im Süden sowie dem Karl-Luhmann-Weg im Norden. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 51.700 m<sup>2</sup> (rd. 5,2 ha) groß. Die genaue Abgrenzung und Lage gehen aus der Planzeichnung hervor.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 109



Quelle: LGLN (2025), Daten mit Geltungsbereich ergänzt

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 36, Gemarkung Verden umfasst:

- 40/23,
- 48/16,
- 40/6,
- 47/2
- 78/32 (tlw.).

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109 bestimmt.

**Aussagen übergeordneter Planungen**

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie eine Abwägungspflicht für die Grundsätze der Raumordnung.

Land (LROP)

Die Planung der Stadt Verden (Aller) steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Landesraumordnung bzw. des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)**<sup>1</sup>.

Abb. 2 Fachbezogene Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017)

<ul style="list-style-type: none"> <li>LROP 2017, Kapitel 2.1, 01 – Grundsatz - In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.</li> </ul>	<p>Mit der Umgestaltung des ehemaligen Sportplatzes zu einer hochwertigen und klimaverträglichen öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten werden innerörtliche Freiräume in ihrer ökologischen und sozialen Funktion weiterentwickelt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>LROP 2017, Kapitel 2.1, 06 – Grundsatz - Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.</li> </ul>	<p>Im Zusammenspiel mit der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Schulstandorts und der Aller-Weser-Halle wird eine wichtige öffentliche Infrastruktur im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>LROP 2017, Kapitel 2.2, 03 und 07 – Ziel – Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.  Die Ober- und Mittelzentren sind im LROP abschließend festgelegt.</li> </ul>	<p>Mit dem Bebauungsplan für den Campus wird die Siedlungsstruktur gesichert und gestärkt.  Für die Stadt Verden (Aller) erfolgt gem. Kapitel 2.2.07 als Ziel der Raumordnung die Festlegung als Mittelzentrum.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>LROP 2017, Kapitel 3.1.1, 03 – Grundsatz – Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden. [...]</li> </ul>	<p>Durch die Umwandlung des Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigem Nutzungsangebot, wird ein innerstädtischer Freiraum gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt.</p>

Kreis (RROP)

Das Planziel steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Verden<sup>2</sup>. Das RROP definiert das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Verden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hierunter fällt sowohl die Sicherung und Entwicklung von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen als auch die Entwicklung von innerörtlichen Grünstrukturen im Zuge der Verbesserung der Lebensqualität sowie der Klimafolgenanpassung.

Im RROP von 2016 werden keine spezifischen zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet getroffen, die der Planung entgegenstehen. Es ist in der zentralen Ortslage gelegen, die in der Entwurfsfassung als zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Fläche) dargestellt wird.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, 2022 in Teilen geändert (veröffentlicht am 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr. 29 / 2022, S. 521)  
2 Regionales Raumordnungsprogramm 2016, Landkreis Verden

Abb. 3 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden 2016 (Lage des Plangebietes schwarz umrandet, siehe Pfeil)



Die Stadt Verden ist im RROP als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Das Plangebiet liegt vollumfänglich im zentralen Siedlungsgebiet (gelb dargestellt) der Stadt Verden.

• **Gemeindliche Plangrundlagen**

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Verden als vorbereitendem Bauleitplan ist der Geltungsbereich derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf und in einem kleinen Bereich im Südwesten als Parkplatz dargestellt.

Abb. 4 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) (Lage des Plangebietes schwarz gestrichelt) und Berichtigung



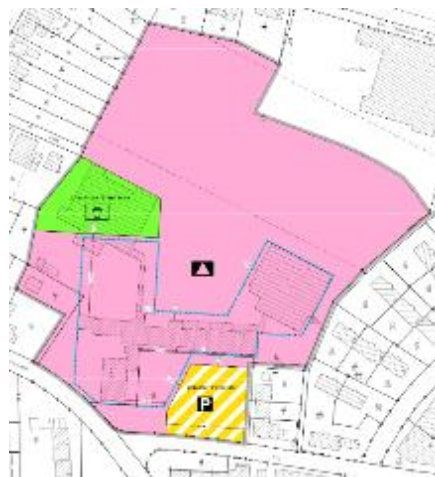
Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird noch im Zuge einer Berichtigung angepasst (§ 13a Nr. 2 Abs. 2 BauGB). Im Bereich des zentral gelegenen Sportplatzes wird zukünftig eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Baurecht bisher

Für das Plangebiet besteht Baurecht, das durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 III „Realschule und Freianlagen“ (2009) sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 I „Sporthalle am Karl-Luhmann-Weg“ (1980) bestimmt wird. Mit der vorliegenden Planung werden diese bestehenden Bebauungspläne vollständig überplant.

Abb. 5 Bestehendes Baurecht (8. Änderung B-Plan. Nr. 11 III; B-Plan Nr. 31 I)

**8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 III „Realschule u. Freianlagen“ (2009)**



Ziel der 8. Änderung war die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage der außerschulischen Nutzung der zur Realschule gehörenden Freiflächen, Sport- und Spielanlagen. Gleichzeitig sollte die Realisierung eines Spielplatzes auf der Fläche einer alten Sporthalle und die Erweiterung des Realschulgebäudes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Festgesetzt wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“; eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“; eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als privater Parkplatz.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen definiert und es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 I „Sporthalle am Karl-Luhmann-Weg“ (1980)



Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Realschule“.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert.

Der *Karl-Luhmann-Weg* ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Plangebiet verläuft ein Leitungsrecht mit der Bezeichnung Hochspannung zu einer im Geltungsbereich gelegenen Umspannstation.

Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben.

Abb. 6 Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Voraussetzungen	Ergebnis für den Planfall	
<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.</li> </ul>	Das gesamte Plangebiet umfasst zwar eine Größe von rd. 51.700 m <sup>2</sup> (5,2 ha). Wesentlich für ein beschleunigtes Verfahren ist jedoch die Grundfläche bzw. die Fläche im Gebiet, die voraussichtlich versiegelt wird. Die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung zeigt, dass die voraussichtlich versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 m <sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nicht erreicht.	
	Eine Kumulation mit anderen Plänen besteht nicht.	
	Nutzung	Ergebnis
	Überbaubare Fläche	Grundfläche
	Flächen innerhalb der Baugrenzen Schule (90% Versiegelung):	10.100 m <sup>2</sup>
	Versiegelung außerhalb der Baugrenzen Schule (rd. 25 % Schulhof, Wege etc.)	2.300 m <sup>2</sup>
Flächen innerhalb der Baugrenzen Sporthalle (90% Versiegelung):	2.700 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche (rd. 10% Versiegelung)	2.400 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>17.500 m<sup>2</sup></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB - Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.</li> </ul>	Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht für die vorgesehenen Nutzungen nicht (Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sport“, eine öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“).	
<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB - Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.</li> </ul>	Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach Bundesnaturschutzgesetz gelten.	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB - Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</li> </ul>	<p>Mit der Planung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen ist eine Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG nicht beachtlich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB - Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</li> </ul>	<p>Lediglich im Bereich des bestehenden Sportplatzes ist eine Änderung der Nutzung vorgesehen, die die Anlage einer öffentlichen Grünanlage umfasst. Der Flächennutzungsplan wird hier im Wege der Berichtigung angepasst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB - Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.</li> </ul>	<p>Die Planung trägt zu einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur der Stadt Verden bei.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - ... gelten Eingriffe... die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</li> </ul>	<p>Die Verminderung des Versiegelungsgrades infolge der Neuaufstellung führt tendenziell eher zu Verbesserungen für die Natur und die Umwelt, als zu erneuten Eingriffen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 13 a Abs. 3 BauGB - Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung ....., der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen .....vorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.</li> </ul>	<p>Dies ist beachtet, es erfolgt jedoch eine Abwägung der betroffenen Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden Begründung (siehe Kapitel 3.7).</p>

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

### 3 Bestand / Planziele / Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Oberschule Verden. Zentral im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Spielplatz sowie eine multifunktionale Sportanlage, die unter anderem ein Fußballfeld, ein Tennisfeld sowie eine 400 m-Laufbahn umfasst. Nördlich schließt eine Sporthalle (Aller-Weser-Halle) an.

Abb. 7 Bestand und Umgebungsnutzungen



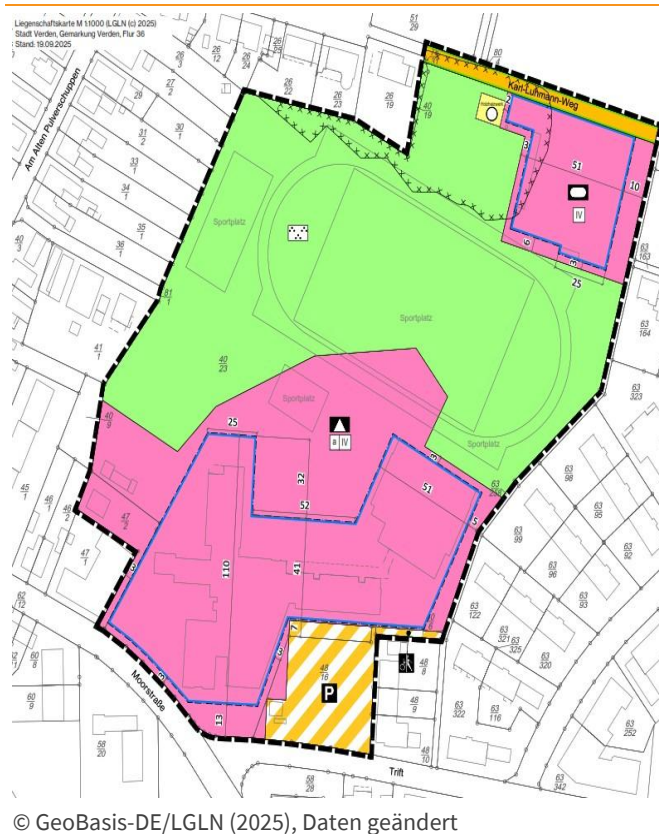
© GeoBasis-DE/LGLN (2025), Daten geändert

Die Umgebung des Plangebiets ist maßgeblich durch Wohnnutzungen geprägt. An der Bahnstrecke südwestlich des Plangebiets befinden sich einzelne Gewerbestandorte.

## Planung

Das Areal aus Schule, zukünftiger Grünanlage sowie der nördlich gelegenen Aller-Weser-Halle soll als Gesamtensemble betrachtet und unter dem Titel Campus zukunftsfähig entwickelt werden. Bisher besteht für den Bereich Baurecht durch zwei Bebauungspläne. Durch die vorliegende Planung soll das Areal auch planungsrechtlich zusammengefasst und städtebaulich als zusammenhängender Bereich betrachtet werden. Eine Darlegung aller im Einzelnen getroffenen städtebaulichen Regelungen findet sich in Kapitel 4 dieser Begründung.

Abb. 8 Planung



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), Daten geändert

Im Plangebiet werden im Bereich der Schule im Süden und der Aller-Weser-Halle im Norden künftig weiterhin **Flächen für den Gemeinbedarf** festgesetzt. Zentral im Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es wird ein Sportplatz, der bisher ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, überplant. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der ehemaligen Sportanlagen zu einer hochwertigen und klimaverträglichen öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Parkplatz im Südosten des Plangebiets wird in seiner bestehenden Abgrenzung weiterhin als öffentliche **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird von einem privaten Parkplatz in einen öffentlichen Parkplatz geändert. Ein bestehender Fuß- und Radweg im Südosten des Plangebiets wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Städtebauliches  
Konzept/Freiraumplanung

Die Planung zur Umsetzung des pädagogischen Raumprogramms mit dem Zusammenlegen vom Verdener Campus am Standort Trift sowie für die Anlage des Campus Park ist Ergebnis eines Wettbewerbs. Der prämierte Siegerentwurf wurde am 10.12.2024 als Grundlage für die Planung zur Umsetzung des pädagogischen Raumprogramms sowie für die Anlage des neuen „Campusparks“ durch den Rat der Stadt Verden (Aller) beschlossen.

Am 09.12.2025 hat der Rat der Stadt Verden den finalen freiraumplanerischen Entwurf für den „Campuspark“ bestätigt und den Baubeschluss gefasst. Das Freiraumkonzept wurde in einem breit angelegten Partizipationsverfahren erarbeitet.

Der vorliegende Entwurf wurde als Grundlage für den Bebauungsplan, insbesondere zur Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzung sowie der Definition der Baugrenzen, herangezogen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass Abweichungen und Änderungen gegenüber dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept möglich sind. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass solche Änderungen in der Vorhabenplanung oder ggf. später notwendige bauliche Anpassungen auch

ohne Änderung des Planes möglich sind. Bei der Ausgestaltung der Grünfläche wird beispielsweise bewusst auf eine konkrete Verortung einzelner Nutzungen verzichtet, um größtmögliche Flexibilität bei der späteren Gestaltung und Umsetzung zu gewährleisten. Da sich sowohl die Flächen für den Gemeinbedarf als auch die öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt befinden, kann im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Abb. 9 Auszug Gesamtlageplan Verdener Campus (Stand: 12/2025)



© WES GmbH Landschaftsarchitektur

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 10 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den Bebauungsplan Nr. 109

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	Belange sind nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden	Belange sind nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen	X

**3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

**Immissionen / Lärm**

**Verkehrslärm** –Das Plangebiet grenzt ausschließlich an innerörtliche Wohnstraßen, von denen keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der bestehenden Nutzungen durch den Schulstandort sowie die Aller-Weser-Halle sind keine Konflikte bzw. Belastungen aufgrund von Verkehrslärm bekannt.

Die geplante öffentliche Parkanlage liegt in „zweiter Reihe“ zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und ist durch die umliegende Bebauung zusätzlich vor Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt.

Dementsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

**Emissionen / Lärm**

**Schule und Sportanlagen** - Hinsichtlich der Aller-Weser-Halle ergibt sich durch die Planung keine Änderung der Art und Intensität der Nutzung. Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine neuen Konflikte ausgelöst. Es entstehen gegenüber der Bestandsituation keine zusätzlichen erheblichen Emissionen.

Gleiches gilt für den bestehenden Schulstandort. Zudem ist der von Schulen und Pausenhöfen ausgehende Lärm im Regelfall nicht als erhebliche Emission zu bewerten. Entsprechend § 22

Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

**Freizeitlärm** - Mit der vorliegenden Planung wird die Umnutzung einer Sportanlage zu einer öffentlichen Parkanlage vorbereitet. Im Zuge dessen ist die Entstehung von öffentlich nutzbaren Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Fußball- o. Beachvolleyballfeld o.Ä.) innerhalb der Parkanlage möglich und im Rahmen des Planziels der Schaffung diverser Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten auch wahrscheinlich. Planungsrelevant sind dementsprechend insbesondere Lärmemissionen, die von neuen Freizeitnutzungen auf die umliegenden Wohnnutzungen einwirken können.

Es liegt eine aktuelle schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> vor, die auf Grundlage des vorliegenden freiraumplanerischen Entwurfs (siehe Abb. 9) die zu erwartenden Emissionen prognostiziert und bewertet. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt hierbei nach den Bestimmungen der Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie Niedersachsen.

Zur Berechnung der zu erwartenden Lärmemissionen, wurden die folgenden Annahmen getroffen:

Nutzung:	Nutzungszeiten:	Lärmschutzmaßnahmen
Beachvolleyballfeld	Werktags: 08:00 – 22:00 Uhr sonn-/feiertags: 08:00 – 21:00 Uhr oder 09:00 – 22:00 Uhr	keine
Multifunktionsplatz	Werktags: 08:00 – 20:00 Uhr sonn-/feiertags: 09:00 – 13:00 Uhr / 15:00 – 20:00 Uhr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzwand südlich und östlich des Multifunktionsplatzes (Höhe 3 m, luftdichter Aufbau, flächenbezogene Masse min. 10 kg/m<sup>2</sup>, Wandseite Richtung Multifunktionsplatz absorbierend)</li> </ul>

- Für die Freizeitanlagen wird während des Nutzungszeitraums eine Spielunterbrechung von insgesamt zwei Stunden berücksichtigt, die durch Schulpausen, Spielerwechsel u. Ä. zu erwarten ist
- Die Umsetzung der angenommenen Einschränkung der Nutzungszeiten ist durch eine entsprechende Beschilderung vor Ort geplant

An das Plangebiet grenzt bestehende Wohnbebauung an, die in rechtswirksamen Bebauungsplänen als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen sind. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich (*Am Plattenberg 26*) und nördlich des Plangebiets (*Karl-Luhmann-Weg 10*). Diese sind im vorliegenden Gutachten als relevante Immissionsorte berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich an den relevanten Immissionsorten des reinen Wohngebietes Maximalpegel ergeben, die unter den zulässigen Werten für seltene Ereignisse in reinen Wohngebieten liegen. Tagsüber sollen die kurzzeitigen Geräuschspitzen die Immissionswerte reiner Wohngebiete (50dB(A)) um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts (WR 35 dB(A)) um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Tagsüber errechnen sich Maximalpegel von bis zu 68 dB(A), womit der zulässige Maximalwert von 80 dB(A) unterschritten ist. Nachts errechnen sich Maximalpegel von bis zu 55 dB(A) womit hier der zulässige Maximalwert von 60 dB(A) ebenfalls deutlich unterschritten ist.

3 Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, März 2026

Die Ergebnisse sind ausschließlich hinsichtlich der getroffenen Annahmen und gegenwärtig geplanten Standorte der Freizeitanlagen belastbar. Es wird jedoch aufgezeigt, dass grundsätzlich eine Integration von Freizeitanlagen in die geplante Parkanlage unter Wahrung der Schutzansprüche angrenzender Wohnnutzungen möglich ist. Die Belange der gesunden Wohnverhältnisse sind auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend berücksichtigt. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsebene vorbehalten.

Immissionen /  
Gerüche

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Verden. In der Umgebung befinden sich keine zu beachtenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen, von denen Geruchsmissionen auf das Plangebiet wirken.

Immissionen /  
Altlasten

Im nördlichen Teil des Plangebiets, im Bereich der Aller-Weser-Halle, ist eine Altlast (*Karl-Luhmann-Weg*, Standortnummer 3610124010) verzeichnet.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung<sup>4</sup> vor, die diese Altlast bestätigt. Insgesamt wurden acht Mischproben aus Böden vergleichbarer Zusammensetzung hergestellt. Hierzu wurden insgesamt 38 Kernrammbohrungen vor Ort durchgeführt.

Abb. 11 Lageplan Baugrunduntersuchung



© Ingenieurgeologisches Büro underground 2025

Im Bereich der verzeichneten Altlast wurde eine bauschutthaltige Auffüllung vorgefunden, wobei ein hoher Anteil an Fremdbestandteilen besteht. Entsprechend des vorliegenden Gutachtens ist eine Wiederverwertung des Materials nicht möglich. Laut Gutachten handelt es sich bei dem vorgefundenen Bodenmaterial um gefährlichen Abfall, der im elektronischen Begleitscheinverfahren zu entsorgen ist. Im Zuge dessen wird empfohlen die Materialien nach dem Ausbau zu halden und die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung mittels Probenahme und erneuter Analyse zu verifizieren. Die Gefährdung der menschlichen Gesundheit kann nicht ausgeschlossen werden.

4 BV Verdener Campus – Schadstoffuntersuchung von Mischproben Beurteilung gemäß EBV, Ingenieurgeologisches Büro underground, 2025

Bei Erdarbeiten im Bereich der Altlast (z.B. Abrissarbeiten, Neubauvorhaben, Abgrabungen u. Aufschüttungen) sind das vorliegende Gutachten und die dort vorgebrachten Hinweise zu beachten. Da sich die Flächen im Bereich der Altlast im Eigentum der Stadt befinden und Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, ist im Rahmen des ordnungsgemäßen städtischen Handelns von einem vorschriftsmäßigen Umgang mit der vorgefundenen Altlast auszugehen. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen der Vorhabenplanung vorzusehen bzw. zu beauftragen. Im Rahmen der Anlage der öffentlichen Grünfläche und damit verbundenen landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist von einer Bearbeitung und Beseitigung der Altlasten in einem Großteil der Verdachtsfläche auszugehen.

Die Altlastenverdachtsfläche wird in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Verdachtsfläche erfolgt auf Grundlage vorliegender Informationen des Landkreises sowie der Auswertung eines Luftbildes von 1956/57. Ergänzend wird ein Hinweis auf die bestehende Altlast und den Umgang mit Altlasten im Plangebiet auf der Planzeichnung vermerkt.

### 3.2 **Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, vielfältigen Sport- und Freizeitnutzungen sowie Bildungseinrichtungen ist für eine hohe Wohnqualität sowie sozial stabile Bewohnerstrukturen essentiell. Durch die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten in Kombination mit der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Schulstandortes und der Aller-Weser-Halle als Sporthalle entsteht ein hochwertiges und zukunftsorientiertes Gesamtareal, dass die vorgenannten Belange in besonderem Maße berücksichtigt. Die Planung trägt zu einer Aufwertung und positiven Entwicklung des Wohnumfelds im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Verden bei.

### 3.3 **Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit**

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Überplanung bzw. Umgestaltung eines Sportplatzes sowie eines Kinderspielplatzes. Ziel ist die Schaffung einer hochwertigen **öffentlichen Grünfläche** mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Festgesetzt wird die **Zweckbestimmung „Parkanlage“**, wobei Spielplätze sowie weitere Anlagen für sportliche und spielerische Freizeitnutzungen ausdrücklich zugelassen werden. Der bestehende Sportplatz sowie der angrenzende Kinderspielplatz werden nach Aussage der Stadt wenig genutzt. Der Wegfall eines Sportplatzes wird aufgrund der geringen Nutzungsintensität gegenüber der Schaffung einer öffentlichen Grünanlage mit vielfältigem Nutzungsangebot für eine breite Öffentlichkeit zurückgestellt. Mit der Umgestaltung des Sportplatzes geht kein Verlust von öffentlich zugänglichen Flächen für die Sportnutzungen einher, da diese im Rahmen eines vielfältigen Nutzungskonzeptes aus Sport-, Erholungs- und Freizeitnutzungen in die öffentliche Parkanlage integriert werden sollen. Die überplante Spielplatznutzung wird im Zuge der Neugestaltung am bestehenden oder einem alternativen Standort integriert werden.

Die Aller-Weser-Halle bleibt als Sporthalle in ihrer Nutzung erhalten und wird weiterhin planungsrechtlich gesichert. Freiflächen sowie Sport- und Spielanlagen auf dem Schulgelände bleiben außerhalb der Schulzeiten außerschulisch nutzbar.

Die Belange werden von der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt.

### 3.4 **Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von Versorgungsstrukturen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Areal aus Schule, zukünftiger Grünanlage sowie der nördlich gelegenen Aller-Weser-Halle sollen als Gesamtensemble betrachtet und unter dem Titel „**Campus**“ zukunftsfähig entwickelt werden. Bisher besteht für den Bereich Baurecht durch zwei unabhängige Bebauungspläne. Durch die vorliegende Planung soll das Areal auch planungsrechtlich zusammengefasst und städtebaulich als zusammenhängender Bereich betrachtet werden. Es werden bestehende Strukturen (Schule und Sporthalle) gesichert und durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zukunftsfähig weiterentwickelt. Die Planung trägt zur Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Strukturen bei.

### 3.5 **Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes**

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur /  
Ortsbild

Mit dem Schulgebäude und der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) befinden sich zwei Sonderbauten im Plangebiet. Die Umgebung ist insbesondere durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise geprägt. Besonders zu berücksichtigende Belange der Baukultur sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen in den Flächen für den Gemeinbedarf wird aus dem bestehenden Baurecht übernommen und beibehalten. Die Geschossigkeit entspricht den Mehrfamilienhäusern, die insbesondere im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzen und 3-4 Vollgeschosse plus Dach aufweisen. Das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung wird somit gewahrt.

Mit dem Planziel der Schaffung einer hochwertigen öffentliche Grünanlage mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten auf einem wenig genutzten Sport- und Spielplatz sind positive Effekte für das Ortsbild verbunden. Es ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, wobei bei öffentlichen Vorhaben in der Regel auch ohne detaillierte Festsetzungen seitens der Stadt eine adäquate Gestaltung und Einbindung in die umgebenden Strukturen sichergestellt ist.

Gleiches gilt bei Erweiterung, Sanierung oder Neubau der vorhandenen Nutzungen durch die Schule und die Aller-Weser-Halle. Auch die städtebauliche Zusammenfassung des Areals aus Schule, Sporthalle (Aller-Weser-Halle) und der geplanten Grünanlage in einem Bebauungsplan und die damit verbunden Verbindung der Nutzung zu einem Gesamtkomplex bietet städtebauliches Potenzial zur Aufwertung des Ortsbildes. Das Ortsbild wird sich in Folge der Planung nicht negativ verändern, vielmehr sind positive Effekte zu erwarten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale. Die Belange sind nicht berührt.

Archäologische  
Denkmalpflege

Es sind keine Bodenfunde im Plangebiet bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde ohnehin nicht obertätig sichtbar ist, können Funde jedoch nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden im Rahmen von nachfolgenden Bauarbeiten wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind damit berücksichtigt.

### 3.6 **Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften**

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Ein eigenständiger Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Gleichwohl sind die möglichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die Schutzgüter sowie Natur und Landschaft zu beachten und abzuwägen.

Abb. 12 Abwägung der Schutzgüter

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
<p><b>Tiere (Artenschutz)</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Verden, welcher sich durch eine hohe bauliche Dichte auszeichnet. Ergänzend unterliegt das Plangebiet bereits einer intensiven Nutzung durch den bestehenden Schul- und Sportbetrieb. Insgesamt ist somit lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten des Siedlungsraums zu rechnen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind keine negativen Eingriffe zu erwarten. Durch die Umgestaltung des Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage ist vielmehr von einer erheblichen Verbesserung der ökologischen Qualität und damit verbunden auch der Habitatqualität im Plangebiet auszugehen. Planziel der Stadt ist explizit die Schaffung eines hochwertigen und klimaverträglichen innerörtlichen Grünraums. Hinsichtlich der Nutzungsintensität ist von einer gleichbleibenden Situation auszugehen, da die Grünfläche zum Aufenthalt, der Naherholung und sportlichen und spielerischen Freizeitnutzungen dienen soll.</p> <p>Insgesamt ist somit weiterhin mit dem Vorkommen siedlungstoleranter Arten zu rechnen. Die Belange des Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen.</p>
<p><b>Pflanzen (Artenschutz)</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Flächen im Plangebiet weisen aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich sowie der gegenwärtigen Schul- und Sportnutzungen keinen besonderen Wertigkeiten für Pflanzen auf. Durch die Umgestaltung des Sportplatzes zu einer öffentlichen hochwertigen und klimaverträglichen Parkanlage ist mit einer Aufwertung hinsichtlich der ökologischen Qualität der Biotopstrukturen zu rechnen.</p> <p>Im Bereich der Schule und der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) ist mit gleichbleibenden Strukturen in den Außenbereichen der Schul- und Sportanlagen zur rechnen.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten im Gebiet sind nicht bekannt und aufgrund der Nutzung auch nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Fläche</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich der Stadt Verden. Es besteht Baurecht, durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 III „Realschule u. Freianlagen“ (2009) sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 I „Sporthalle am Karl-Luhmann-Weg“ (1980). Bisher werden im gesamten Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.</p> <p>Es sind nur geringfügige Anpassungen der Baugrenzen vorgesehen, sodass keine erhebliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten ist. Der Sportplatz wird zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Mit der Planung wird somit ein innerstädtischer Freiraum langfristig gesichert und entwickelt. Die Planung folgt dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche.</p>

<p><b>Boden</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Planung umfasst ausschließlich Flächen die bereits Nutzungen unterliegen, die mit Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Bodenfunktionen einhergehen.</p> <p>Es liegt eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet vor, die bestätigt, dass im Plangebiet hauptsächlich aufgefüllte Böden mit geringen Anteilen an bodenfremden Bestandteilen handelt. Lediglich im Außenbereich der Schule sowie dem Sportplatz wurde humoser Mutterboden nachgewiesen.</p> <p>Im Bereich der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) liegen Altlasten im Boden vor. Die Abwägung hierzu erfolgt im Kapitel 3.1.<sup>5</sup></p> <p>Durch die Planung ergeben sich keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die bauliche Nutzung und der Versiegelungsgrad werden nicht erhöht. Der Sportplatz wird zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet. Der Bereich wird langfristig von Bebauung freigehalten. Dennoch sind geringfügige Eingriffe in den Boden durch landschaftspflegerische Gestaltung möglich.</p>
<p><b>Wasser</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Von der Planung sind keine Gewässer betroffen und die Oberflächenentwässerung kann voraussichtlich weiterhin durch Versickerung im Plangebiet erfolgen (siehe auch Kapitel 3.12). Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>
<p><b>Luft / Klima</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Es wird ein innerstädtischer Grün- und Freiraum langfristig als solcher gesichert und entwickelt. Innerstädtische Grünanlagen sind ein wichtiger Baustein in der Klimafolgenanpassung und tragen in städtischen Bereichen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Umgestaltung des Sportplatzes sind positive Effekte für Luft und Klima zu erwarten.</p>
<p><b>Landschaft</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Verden. Die Belange des Landschaftsbilds sind nicht berührt und werden durch die Belange des Ortsbilds (siehe Kapitel 3.5) überlagert.</p>
<p><b>Mensch</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Siehe hierzu Kapitel 3.1.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine Auswirkungen. Siehe auch Kapitel 3.5.</p>
<p><b>Sonstige Umweltbelange</b></p> <p><b>Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung</b> §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB</p> <p><b>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- / Sachgüter</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB</p> <p><b>Wechselwirkungen von Schutzgütern</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB</p> <p><b>Vermeidung von Emissionen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB</p> <p><b>Nutzung regenerativer Energie</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB</p> <p><b>Erhaltung Luftqualität</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB</p> <p><b>Risiko für Unfälle und Katastrophen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</p> <p><b>Kumulation von Auswirkungen</b> § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff</p> <p><b>Folgen des Klimawandels</b> § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – gg</p>	<p><b>Auswirkung der Planänderung / Abwägung</b></p> <p>Es sind keine negativen Auswirkungen für sonstige Umweltbelange durch die Planung zu erwarten.</p>

5 BV Verdener Campus – Schadstoffuntersuchung von Mischproben Beurteilung gemäß EBV, Ingenieurgeologisches Büro underground, 2025

Eingesetzte Stoffe und Techniken § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – hh	
Maßnahme zur Vermeidung § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c	

### 3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

#### § 1 a Abs. 5 BauGB

Als wesentlicher Bestandteil der Planung wird eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt. Ein Sportplatz soll mit dem Ziel der Schaffung einer hochwertigen und klimaverträglichen öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten umgestaltet werden. Ein innerstädtischer Freiraum wird somit langfristig als solcher gesichert und erheblich aufgewertet. Innerstädtische Grünanlagen sind ein wichtiger Baustein in der Klimafolgenanpassung. Sie können beispielsweise als Retentionsräume bei Starkregenereignissen dienen und wirken sich durch Kühlungseffekte positiv auf das lokale Kleinklima bei häufiger werdenden Hitzeperioden aus.

Für die Stadt Verden liegt eine Stadtklimaanalyse<sup>6</sup> inklusive einer Planungshinweiskarte, die Wirk- und Ausgleichsräume mit ihrem jeweiligen stadtklimatischen Schutzbedarfen und Handlungsprioritäten ausweist, vor. Die Sportanlage wird in der Planungshinweiskarte als klimatischer Ausgleichsraum mit hohem Schutzbedarf dargestellt. Es wird bei Eingriffen in die Flächen empfohlen, die jeweiligen stadtklimatischen Funktionen nachzuweisen. Mit der zuvor beschriebenen Umgestaltung der Sportanlage zu einer öffentlichen Parkanlage werden die Darstellungen Stadtklimaanalyse berücksichtigt. Ein wichtiger Ausgleichsraum wird langfristig als solcher gesichert und weiterentwickelt.

Ergänzend werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die die Belange des Klimaschutzes berücksichtigen:

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind bestehende Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
- Der Parkplatz im Südosten des Plangebiets ist mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Weitere Festsetzungen bezüglich des Klimaschutzes oder der Klimaanpassung werden nicht getroffen. Die Festsetzungen stehen z. B. der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Bei Neubauvorhaben oder Sanierungsmaßnahmen sind Dächer nach niedersächsischer Bauordnung grundsätzlich mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Sanierung oder Neubau des öffentlichen Gebäudebestands im Plangebiet ist zudem vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe auszugehen.

<sup>6</sup> Stadtklimaanalyse und Planungshinweiskarte – Klimaanalyse für das Stadtgebiet von Verden. GEO-NET Umweltconsulting GmbH (August 2023)

**3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft**  
 § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Abb. 13 Tabellarische Übersicht der Belange

Belang	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
<b>Wirtschaft</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB	Die Belange werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.
<b>Land- und Forstwirtschaft</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB	
<b>Erhaltung von Arbeitsplätzen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB	
<b>Post-/Telekommunikationswesen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB	Die Belange können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen durch die entsprechenden Anbieter berücksichtigt werden.
<b>Soziale Infrastruktur</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	Die Planung trägt zur langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Entwicklung der sozialen Infrastruktur bei. Die Belange sind in besonderem Maße berücksichtigt.
<b>Technische Ver- und Entsorgung</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze weiterhin sichergestellt werden: Die <b>Wasserversorgung</b> (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbands Verden. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen, Anforderungen des Leitungsschutzes, technischen Regelungen und Normen werden berücksichtigt. Eine zeichnerische Eintragung von gesonderten Leitungsrechten im Plan ist nicht erforderlich. Im Regelfall verlaufen sie innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen öffentlichen Nutzungen bleiben im Bereich der Schule sowie der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) in ihrer Nutzung und Lage unverändert. Der <b>Brandschutz</b> ist im Bestand gesichert. Die Umgestaltung des zentral gelegenen Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage führt zu keinen Eingriffen, die erhöhte oder geänderte Anforderungen an den Brandschutz auslösen. Für die Schule ist ein Löschwasserbedarf von 96 m <sup>3</sup> /h (1.600 l/min) über die Dauer von 2 Std. sicher zu stellen. Hydranten befinden sich an der Moorstraße, am Karl-Luhmann-Weg sowie am Plattenberg. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein ordnungsgemäßer Brandschutz inkl. der Löschwasserversorgung auch weiterhin gewährleistet und als gesichert betrachtet werden kann. Die <b>Stromversorgung</b> (und ggf. Gasversorgung) erfolgt weiterhin durch die entsprechenden Anbieter. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Die <b>Abfallentsorgung</b> erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Verden. Die Beseitigung des <b>Schmutzwassers</b> kann durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Bezüglich der <b>Oberflächenentwässerung</b> wird auf Kapitel 3.13 verwiesen.
<b>Sicherung Rohstoffvorkommen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB	Nicht vorhanden.

Sonstiges	Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Bei frühzeitiger Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden. Hinweise auf Gefahrenpotentiale (z.B. senkungsempfindlicher Boden) finden sich im NIBIS-Umweltserver für das Plangebiet nicht.
-----------	--

### 3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe  
Erschließung

Das Plangebiet wird über *den Karl-Luhmann-Weg* im Norden sowie die Straßen *Trift* und *Moorstraße* im Süden erschlossen. Die Planung führt zu keinen Veränderungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Die Erschließung über die benannten Straßen ist weiterhin gesichert.

Die öffentliche Grünfläche ist im Westen durch einen Stichweg an der Straße *Am Alten Pulverschuppen* sowie im Osten über eine bestehende Rad- und Fußwegverbindung zwischen *Karl-Luhmann-Weg* und *Trift* erschlossen.

Interne  
Erschließung

Die Festsetzung von Verkehrsflächen zur internen Gebietserschließung ist nicht erforderlich. Die innere Erschließung wird im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt und über entsprechende Wege innerhalb der Grundstücke geregelt, um eine flexible Gestaltung der Flächen zu ermöglichen. Im Rahmen des ordnungsgemäßen städtischen Handelns erfolgt die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfslächen stets nur nach öffentlichen Erfordernissen und entsprechend geltender Rechtsvorschriften.

Radfahrer,  
ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „*Verden (Aller)Realschule*“ (Linien 712, 717, 718, 725) befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Parkplatzes an der Schule. Das Plangebiet und insbesondere die Schule ist somit an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Außerdem ist das Plangebiet über den Bahnhof Verden, der nordwestlich des Plangebiets liegt und in rd. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden kann, an den überregionalen Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Im Osten grenzt ein Fuß- und Radweg an das Plangebiet an, der den *Karl-Luhmann-Weg* mit der Straße *Trift* verbindet. Das Plangebiet ist somit auch an das Radwegenetz der Stadt Verden angebunden.

### 3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Verteidigung

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-  
altlasten

Auf Antrag der Stadt wurden die vorhandenen Luftbilder der Alliierten auf Kampfmittel ausgewertet. Mit Schreiben vom 14.05.2025 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und sich ein **Kampfmittelverdacht nicht bestätigt** hat.

Gleichwohl können die vorliegenden Luftbilder nur Schäden durch Abwurfkampfmittel aufzeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition,

Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

ISEK (2040)

Für die Stadt Verden liegt ein aktuelles **Integriertes städtebauliches Konzept** (ISEK 2040)<sup>7</sup> aus dem Jahr 2024 vor. Insgesamt werden 12 Entwicklungsprinzipien für die Stadt Verden herausgearbeitet. Mit der Umgestaltung eines Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage wird innerstädtischer hochwertiger Grünraum geschaffen, der sowohl zu einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität als auch zur Klimafolgenanpassung beiträgt.

Durch die planungsrechtliche Zusammenfassung des Areals aus Schule zukünftiger Grünfläche und Sporthalle (Aller-Weser-Halle) wird eine zukunftsorientierte Entwicklung öffentlicher Infrastruktur gefördert. Die nachfolgenden Prinzipien werden somit mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- **2. Verden an der Infrastruktur orientiert weiterentwickeln** - „Bei der Entwicklung werden vorausschauend die Kapazitäten der Infrastruktur beachtet. Die Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas und Schulen), ökologischen Infrastruktur (z.B. Frischluftzufuhr und Naherholungsgebiete) sowie technischen Infrastruktur (z.B. Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) wird zukunftsicher entwickelt. Eine optimierte Nutzung und Entwicklung der lokalen Infrastruktur stärkt die kommunale (ISEK S. 65)
- **3. Verdens Quartiere lebenswert weiterentwickeln** - „Attraktive Wohnquartiere und Ortsteile mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt prägen die Stadt. [...] Ein gutes Wohnumfeld mit Treffpunkten draußen wie drinnen ermöglicht Begegnungen für verschiedene Generationen und Zielgruppen. Es wird kein Quartier und kein Ortsteil abgehängt. Eine Stärkung der sozialen Mischung in den Quartieren – auch zur Förderung des gesellschaftlichen Verständnisses und demokratischen Zusammenhalts – wird gewährleistet.“ (ISEK S. 66)
- **5. Verden als Stadt im Grünen und an der Aller weiterentwickeln** - „Die vielfältige Landschaft bietet eine herausragende Lebensqualität, das abwechslungsreiche Stadtgrün schafft eine gute Wohnqualität. Verden schützt seine natürlichen Lebensgrundlagen und stärkt die grüne Infrastruktur für ein gesundes Leben der Menschen. [...]“ (ISEK S. 66)
- **6. Verden klimaneutral weiterentwickeln** - „Klimaschutz wird als Querschnittsaufgabe in allen kommunalen Planungs- und Entwicklungsprozessen mitgedacht und verankert. [...] Der natürliche Klimaschutz durch Pflanzen wird durch mehr Stadtgrün und Waldflächen verstärkt.“ (ISEK S. 66)
- **7. Verden klimaangepasst weiterentwickeln** - „Um die Gefahren des Klimawandels abzumildern (u.a. Hochwasser, Starkregen, Sommerhitze, Dürre) ist die Klimaanpassung in allen Aspekten der Stadtentwicklung umzusetzen. Mit mehr Stadtgrün und erweiterten Baumbestand werden die zunehmende Sommerhitze durch Verdunstungskühlung gemindert. [...] Durch eine vorausschauende und wirksame Klimaanpassung wird den jüngeren Generationen ein gesundes Leben ermöglicht.“ (ISEK S. 66)

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte, die zu beachten wären, liegen für diesen Bereich nicht vor.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasserschutz

Der Planbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets (ÜSG), eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) betreffen das Plangebiet nicht.

Starkregen

Die Hinweiskarte für **Starkregengefahren** für Niedersachsen<sup>8</sup> zeigt, dass sich das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen insbesondere im Bereich des derzeit bestehenden Sportplatzes und insbesondere der 400 m -Laufbahn sammelt. Bei extremen Ereignissen sind hier Wassertiefen von bis zu 50 cm zu erwarten. Bei extremen Ereignissen ist zudem mit bis 30

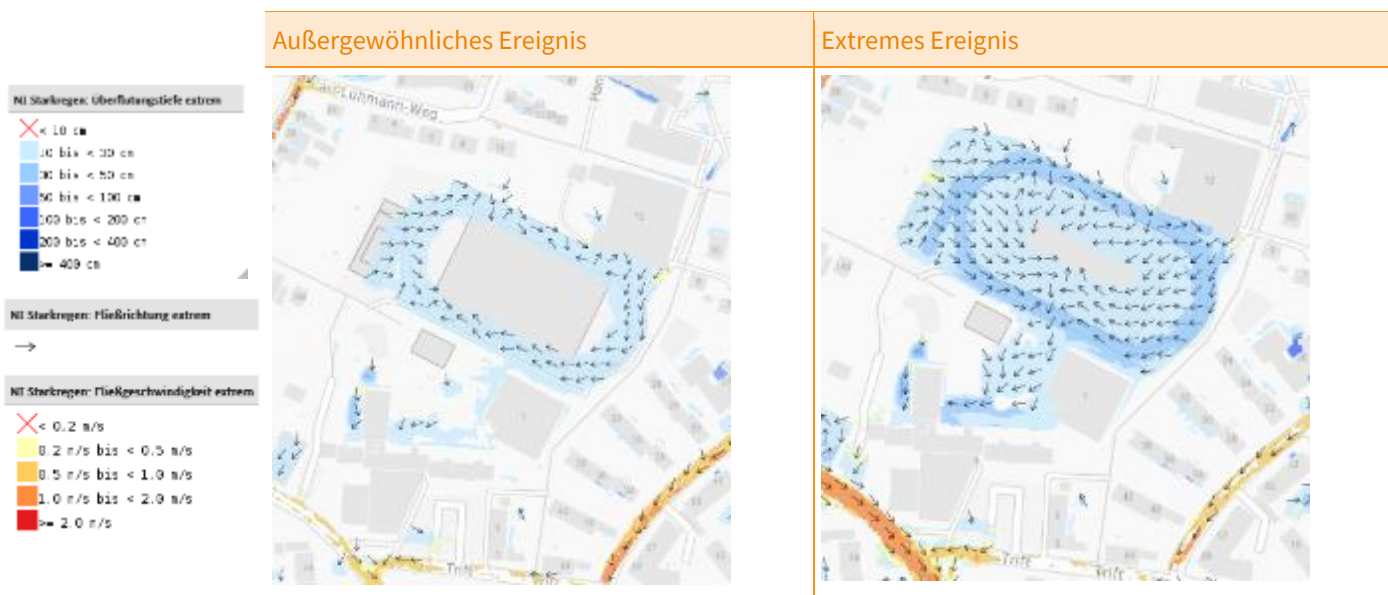
7 ISEK 2040 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Verden. BPW Stadtplanung 2024

8 Umweltkarten Niedersachsen- Hochwasserschutz – Hinweiskarte Starkregengefahren, 2025

cm Wassertiefe im Bereich des Schulhofs zu rechnen. Extreme Wassertiefen und/oder Fließgeschwindigkeiten sind nicht zu erwarten.

Durch die Umgestaltung des Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage verbleiben die Flächen unversiegelt und stehen weiterhin als Retentionsflächen bei Starkregenereignissen zur Verfügung. Die Umgestaltung bietet zudem das Potenzial gezielte Maßnahmen im Rahmen der Klimafolgenanpassung zum Umgang mit Starkregenereignissen umzusetzen. Die Stadt prüft dies und setzt konkrete Maßnahmen ggf. im Rahmen der Vorhabenplanung für die öffentliche Grünfläche um. Auf Ebene der Bebauungsplanung ergibt sich kein weiteres Regelungserfordernis. Durch die Planung sind hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignisse positive Effekte zu erwarten.

Abb. 14 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte



**Gewässer**

Im Plangebiet oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

**Oberflächen-entwässerung**

Der Schulstandort sowie der Bereich der Sporthalle (Aller-Weser-Halle) sind bereits als Flächen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich festgesetzt. Eine funktionierende Oberflächenentwässerung kann in diesen Bereichen als gesichert angenommen werden. Durch die vorliegende Planung ergeben sich in diesen Bereichen keine Eingriffe, die sich negativ auf die Oberflächenentwässerung auswirken. Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Versiegelung auszugehen, sodass auch weiterhin von einer ordnungsgemäßen Behandlung des Oberflächenwassers ausgegangen werden kann.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Verden ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit es die Verhältnisse zulassen. Insofern sind im Plan ggf. Flächen vorzusehen, auf denen die Beseitigung des Niederschlagswassers realisiert werden kann bzw. entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage wird ein innerstädtischer Freiraum gesichert und dauerhaft von Bebauung freigehalten. Das Oberflächenwasser kann ungehindert versickern. Mit der Umgestaltung des Sportplatzes wird ein innerstädtischer Freiraum weiterhin gesichert, der langfristig als Retentionsfläche dienen kann. Durch die Umgestaltung können erforderliche Maßnahmen der Oberflächenentwässerung im Rahmen der Parkanlage umgesetzt werden. Die Planung kann positive Effekte auf die Belange der Oberflächenentwässerung haben und damit zur Klimafolgenanpassung beitragen.

Es liegt zudem eine Baugrunduntersuchung<sup>9</sup> vor, die aufzeigt, dass die Böden im Plangebiet prinzipiell für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet sind.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine Belange erkennbar, die einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung unüberwindbar entgegenstehen. Konkrete Maßnahmen sind bei Bedarf im Rahmen von möglichen Vorhabenplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergibt sich kein weiteres Regelungserfordernis.

### 3.14 **Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden**

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden von der Planung nicht berührt.

### 3.15 **Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Planziel der Stadt ist insbesondere die Schaffung einer hochwertigen und klimaverträglichen öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen werden Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Verden langfristig gesichert und entwickelt. Mit der Umgestaltung eines ökologisch wenig wertvollen Sportplatzes zu einer öffentlichen Parkanlage ist eine erhebliche Aufwertung des Freiraums hinsichtlich der ökologischen und auch sozialen Qualität verbunden. Es bieten sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten durch Anpflanzungen, die Anlage von Gewässern oder ähnlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Über textliche Festsetzungen werden ergänzend grünplanerische Maßnahmen, wie der Erhalt bestehender Gehölzbestände im Bereich des Schulgeländes festgesetzt, die zu einer Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

Die Belange werden von der vorliegenden Planung im besonderen Maße berücksichtigt.

## 4 **Inhalte des Bebauungsplanes**

Entsprechend den aufgezeigten städtebaulichen Zielen der Stadt werden nachfolgende Regelungen getroffen.

### 4.1 **Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen**

Flächen für den  
Gemeinbedarf

Die Schule im Süden des Plangebiets sowie die Sporthalle (Aller-Weser-Halle) im Norden, werden entsprechend des bestehenden Baurechts weiterhin als **Flächen für den Gemeinbedarf** festgesetzt. Bisher gilt auch im Bereich der Aller-Weser Halle die Zweckbestimmung Schule. Aufgrund der realen Nutzung wird die Zweckbestimmung angepasst. Im Bereich der Aller-Weser-Halle wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen** festgesetzt. Für den Schulstandort wird die **Zweckbestimmung Schule** beibehalten.

Öffentliche  
Grünfläche

Zentral im Plangebiet werden ein Sportplatz, der bisher Teil der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule war, sowie ein bestehender Kinderspielplatz, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist überplant. Es wird eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt. Mit der Neuordnung verfolgt die Stadt das Ziel, eine

9 Baugrunduntersuchung -Versickerungsfähigkeit-Verdener Campus. Ingenieurgeologisches Büro underground, 2023

hochwertige und klimaverträgliche öffentliche Grünfläche mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

Zulässig sind insbesondere die folgenden Anlagen und Maßnahmen:

- Spielplätze;
- Anlagen für sportliche und spielerische Freizeitnutzungen;

Bei der Ausgestaltung der Grünfläche wird bewusst auf eine konkrete Verortung einzelner Nutzungen verzichtet, um größtmögliche Flexibilität bei der späteren Gestaltung und Umsetzung zu gewährleisten. Da sich die betreffenden Flächen im Eigentum der Stadt befinden, kann im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – auch in qualifizierten Bebauungsplänen – nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Aus städtebaulichen Gründen wird sowohl in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule als auch mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen die überbaubare Grundstücksfläche dennoch weiterhin mit **Baugrenzen** begrenzt und es sind **maximal vier Vollgeschosse** zulässig. Die Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen wird aus den Bestandsplänen übernommen, um das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung zu sichern bzw. bei baulichen Erweiterungen zu erreichen.

Im Bereich der Schule werden die bisher festgesetzten Baugrenzen auf die Zukunft gerichtet moderat angepasst. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass der Gebäudebestand gesichert, bauliche Erweiterungen ermöglicht und die Freihaltung ausreichend großer Freiflächen für die Pausenbereiche und Spielanlagen gewährleistet werden.

Freiflächen sowie Sport- und Spielanlagen auf dem Schulgelände bleiben außerhalb der Schulzeiten außerschulisch nutzbar.

Im Bereich der Aller-Weser Halle werden die bestehenden Baugrenzen geringfügig an den bestehenden Gebäudebestand angepasst, um diesen planungsrechtlich zu sichern.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird weiterhin eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Bereits im bestehenden Baurecht wird diese festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Dies gilt auch weiterhin, um einerseits den Gebäudebestand langfristig zu sichern und andererseits eine flexible Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Parkplatz an der Schule im Südosten des Plangebiets ist bislang als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt. Grundsätzlich wird dieser auch weiterhin als **Verkehrsfläche** planungsrechtlich gesichert, wobei die Nutzung zu einem **öffentlichen Parkplatz** geändert wird, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Der Parkplatz ist in seiner Zugänglichkeit und dem Nutzerkreis nicht beschränkt. Er wird schon heute nicht ausschließlich durch die Schule, sondern auch durch andere Nutzergruppen genutzt.

Nördlich des Plangebiets grenzt ein Fuß- und Radweg an, der als solcher planungsrechtlich gesichert wird und als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt ist.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind **bestehende Gehölzbestände ab einem Stammumfang von 20 cm langfristig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen**. In der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 III „Realschule u. Freianlagen“ (2009) wurde bestimmt, dass in der Fläche für den Gemeinbedarf min. 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 20 cm zu pflanzen sind. Zwischenzeitlich wurden diese Anpflanzungen ordnungsgemäß durchgeführt. Mit der getroffenen Festsetzung wird der vorhandene Gehölzbestand und damit die Durchgrünung des Schulgeländes langfristig gesichert.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Verkehrsflächen

Maßnahmen / Grünordnung

Der öffentliche Parkplatz im Südosten ist mit **Laubbäumen zu durchgrünen und zu gliedern**. Die Festsetzungen dienen der gestalterischen Einbindung des Parkplatzes in die Umgebung sowie der Verschattung der Parkflächen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### 1 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insbesondere folgende Maßnahmen und Anlagen zulässig:

- Spielplätze;
- Anlagen für sportliche und spielerische Freizeitnutzungen.

### 2 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

### 3 Grünplanerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind alle standortgerechten Laubbäume ab einem Stammumfang von mindestens 20 cm (zu messen in 1,0 m Höhe) dauerhaft zu erhalten und zur Erhaltung zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 3.2 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 10 PKW-Stellplätze min. ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### 4 Öffentlicher Parkplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ ist so zu gestalten, dass zwei Feuerwehzufahrten freigehalten werden.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Bauleitplanung nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB). Folgende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise erfolgen

Keine.

Nachrichtliche  
Hinweise

Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie – Regionalreferat Lüneburg, Auf der Hude 2, Tel. 04131 / 15-2854 unverzüglich gemeldet werden

(§ 14 Abs. 1 DSchG-NI). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 DSchG-NI)

**Altlasten** - Im Bereich der bekannten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Altablagerung (Karl-Luhmann-Weg, Standortnummer 3610124010, AZ: 70/760-01-08-10) ist bei Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich im vorab der Landkreis zu informieren. Die Arbeiten sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder durch eine Person mit vergleichbarer Sachkunde zu begleiten. Der Sachverständige oder die Person mit vergleichbarer Sachkunde hat sicherzustellen, dass keine altablagerungsbedingten Wirkungspfadbeeinträchtigungen (wie Boden-Mensch, Boden-Grundwasser-Mensch, Boden-(Nutz-)pflanze-Mensch) bestehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen, Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z. B. bodenfremde Gerüche, Farbe und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sind unverzüglich einzustellen.

**Leitungsträger** – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Oberflächenentwässerung** - Laut Abwassersatzung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit es die Verhältnisse zulassen. Insofern sind im Plan ggf. Flächen vorzusehen, auf denen die Beseitigung des Niederschlagswassers realisiert werden kann bzw. entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Verden im Rathaus eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Ca. m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule	20.500 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Sport	4.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	24.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Karl-Luhmann-Weg)	800 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Parkplatz)	2.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	100 m <sup>2</sup>
Fläche für die Versorgung (Holzheizwerk)	100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>51.700 m<sup>2</sup></b>

Zeitlicher Über-  
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
09.09.2025	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
<i>entfällt nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung

Von einer zügigen Umsetzung nach Abschluss der Planungen durch Die Stadt Verden ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Stadt Verden, den	Bürgermeister